

O žalobě u okresního soudu konal se dne 8. srpna 1928 odděleně první rok, k němuž se dostavily obě strany. K následujícímu ústnímu roku dne 29. září 1928 nedostavil se žalovaný, načež soud první stolice vynesl k návrhu žalobce rozsudek pro zmeškání podle § 396 c. ř. s. Rekursní soud zrušil rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu, by vyčkaje pravomoci, dále jednal a znovu rozhodl. Důvody: Odvolatel uplatňuje vadnost řízení. Odvolání jest v právu. Jest tu skutečně vadnost řízení vyvolaná nesprávným právním posouzením věci. V řízení před okresními soudy může býti vynesena rozsudek pro zmeškání podle § 396 c. ř. s. jen tehdy, zmešká-li strana první rok nařízený k žalobě (§ 442 čřs.). Tomu však v souzeném případě nebylo tak. Žalovaný se dostavil k prvnímu roku dne 8. srpna 1928. V jednacím protokole není sice uvedeno, že žalobní nárok popřel. Ježto však ústní líčení bylo ustanoveno na 29. září 1928 a nebyl vynesena rozsudek pro zmeškání a protokol také nezjišťuje, že žalovaný aspoň skutkové údaje žalobcovy výslovně doznal, plyne z toho, že neuznal správnost údajů žaloby a že neuznal žalobní nárok. Jsou tudíž skutkové údaje žalobcovy a jím tvrzený nárok popřeny. Jeho údaje vyžadovaly důkazu a soud první stolice nemohl při ústním líčení dne 29. září 1928 na základě údajů žaloby, jež nebyly prokázány a jež nebylo lze míti za pravdivé (§ 396 čřs.) vynést rozsudek pro zmeškání. Nedostavil-li se žalovaný k ústnímu líčení, nemohl býti vynesena rozsudek podle § 396 c. ř. s., nýbrž jen podle § 399, 442, druhý odstavec c. ř. s.

Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení a uložil odvolacímu soudu, by, nehledě k použitému zrušovacímu důvodu znovu rozhodl o odvolání.

Důvody:

Podle spisu konal se o žalobě odděleně první rok (§ 440 první odstavec, druhá věta c. ř. s.), k němuž se dostavily obě strany. Byl tudíž přednes ve věci samé vyloučen (poslední odstavec § 239 c. ř. s. a první odstavec § 431 c. ř. s.) a popření žalobního nároku žalovaným při tomto roku nebylo by mělo procesuálního významu ani, kdyby se bylo stalo. Nedostaví-li se v takovém případě žalovaný k nejbližší příštímú líčení rozepře, propadne rozsudku pro zmeškání podle § 442 první odstavec a § 396 c. ř. s. (srovnej i plenární usnesení nejvyššího soudu uveřejněné ve sb. n. s. pod čís. 4001 a rozhodnutí býv. nejvyššího soudu vídeňského, uveřejněné v úř. sb. pod čís. 1688). Právem tudíž vytýká stěžovatel odvolacímu soudu, že jeho právní názor jest pochybený a bylo proto rekursu vyhověno a rozhodnuto, jak shora uvedeno.

Čís. 8734.

Ochrana nájemců.

Prodejem a předáním nájemní věci zrušuje se ve smyslu § 20 (3) zák. na ochr. náj. nájemní smlouva mezi původními smluvními stranami.

Od té doby počíná běžeti šestiměsíční promlčecí lhůta nároku na vrácení přeplatků nájemného proti pronajímateli, byť i bylo s novým nabyvatelem v nájemním poměru pokračováno.

(Rozh. ze dne 22. února 1929, R I 65/29.)

Žalobou, zadanou na soudě dne 30. března 1928, domáhal se nájemce na pronajímatelce vrácení přeplatku nájemného. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvému soudu, by, vyčkaje pravomoci, dále jednal a znovu rozhodl. Důvody: Podle názoru odvolacího soudu jest odvolání odůvodněno, pokud vytýká nesprávné právní posouzení v otázce promlčení. Podle § 20 zákona o ochraně nájemců ze dne 26. března 1925 čís. 48 sb. z. a n. nárok na vrácení činžovních přeplatků promlčuje se do šesti měsíců od zrušení nájemní smlouvy. V souzeném případě jde o to, zda zrušení smlouvy nastalo již 1. července 1925, kdy žalovaná strana dům prodala nynějším vlastníkům. Podle § 1120 obč. zák. zcizení věci nemá o sobě v zápětí zánik smlouvy nájemní, nýbrž třeba, by byla dána náležitá výpověď, k níž ovšem podle zákonů o ochraně nájemníků jest potřebí soudního svolení. Že výpověď taková byla dána, strany netvrdily. Změnu v majiteli domu nelze ztotožňovati se zrušením nájemní smlouvy. Z toho nutno usuzovati, že ustanovení shora zmíněného § 20 o promlčení jest omeziti jen na skutečné zrušení nájemního poměru, v němž nový vlastník domu pokračuje a že nelze počátek promlčecí doby počítati již od zcizení domu. Nutno zajisté souditi, že, kdyby zákonodárce chtěl, by promlčení proti prodávšímu dřívějšímu majiteli domu počínalo již od prodeje, byl by to se zřetelem na ustanovení § 1120 obč. zák. jasně vyslovil a neužil jen výrazu »zrušení nájemní smlouvy«, jenž značí úplný zánik smlouvy. Pro tento názor mluví i úvaha, že by použitím § 1409 obč. zák. nový vlastník domu odpovídal za přeplatky z doby, kdy vlastníkem domu ještě nebyl, ač mu přeplatky placeny nebyly a on z nich tedy prospěchu neměl z toho důvodu, že proti němu ještě promlčení nenastalo, ježto smlouva nájemní trvá dále, ale že by nebylo možno po 6 měsících po prodeji domu domáhati se přeplatku na dřívějším vlastníku domu, který přeplatky přijal a do jehož jmění tedy plynul hospodářský prospěch, poněvadž by se mohl dovolávati promlčení. Důsledek tento byl by zajisté nesrovnalostí, o níž nelze se domnívati, že ji zákonodárce zamýšlel.

Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení a vrátil věc odvolacímu soudu, by nehledě ke zrušovacímu důvodu, jehož použil, znovu rozhodl o odvolání.

Důvody:

Odůvodněna jest výtka stěžovatelky, že není správným právní názor odvolacího soudu v otázce promlčení žalobního nároku. Žalobou, po-

danou dne 30. března 1928, domáhá se žalobce na žalované podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. vrácení přeplatků na nájemném za dobu od 1. července 1922 do 30. června 1925, úhrnem 84.052 Kč, ač jest mezi stranami nesporno, že žalovaná prodala dům, v němž byt jest, již 1. července 1925. Jde o to, zda prodejem domu byla nájemní smlouva mezi stranami zrušena a zda od té doby počala běžeti šestiměsíční lhůta promlčecí podle poslední věty § 20 (3) zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a dřívějších zákonů o ochraně nájemníků — jak v souhlasu se žalovanou uznal první soud, — či zda nájemní smlouva prodejem domu mezi stranami nebyla zrušena, takže v době podání žaloby dne 30. března 1928 nárok ještě promlčen nebyl — jak v souhlasu se žalobcem vyslovil odvolací soud. Nelze souhlasiti s názorem odvolacího soudu, že zcizení nájemní věci nemá podle § 1120 obč. zák. o sobě v zápětí zánik nájemní smlouvy, nýbrž že jest ještě nutno, by byla dána náležitá výpověď. Právý opak jde na jevo z předpisu § 1120 obč. zák., který jest zařazen mezi předpisy o zrušení nájemní smlouvy a který mezi důvody zrušení uvádí také »zcizení věci« právě tak, jako před tím byl uvedl zánik věci (§ 1112 obč. zák.), uplynutí času (§ 1113 obč. zák.) a výpověď (§ 1116 obč. zák.). Ruší se tedy nájemní smlouva mezi smluvními stranami již zcizením a předáním nájemního předmětu jinému nabývateli. Jest to samozřejmé, neboť od té doby nemůže již dřívější pronajímatel poskytovat podle § 1090 obč. zák. nájemci užívání najaté věci za úplatu. Proto dává zákon ve druhé větě § 1120 obč. zák. nájemci jen právo žádati od pronajímatele úplné zadostiučinění ve příčině utrpěné škody a ušlého zisku, z čehož jest nejlépe viděti, že původní obligace zanikla a změnila se v nárok na náhradu škody. Odvolací soud dal se svěsti předpisem zákona o »náležité výpovědi«. Ale smysl § 1120 obč. zák. jest co do výpovědi jen ten, že nájemce, jehož nájemní právo není zapsáno v knize pozemkové, musí sice novému nabyvateli nájemní věci i tehdy ustoupiti, byl-li nájem uzavřen na určitou dobu, která dosud neuplynula, že však nemusí ustoupiti hned, nýbrž až po náležité výpovědi. Jen za tohoto předpokladu musí nájemník ustoupiti. Důvodem tohoto obmezení nového nabyvatele v jeho disposičním právu s nájemní věcí jest slušný ohled zákona na zájmy nájemníka, by nemohl býti bez dalšího z bytu vypuzen, nýbrž aby získal času, by si mohl opatřiti vhodnou náhradu za nájemní předmět, z něhož musil ustoupiti. I kdyby bylo nájemní právo v knize pozemkové zapsáno, zruší se nájemní poměr mezi původními stranami, ale v takovém případě jest nájemní smlouva účinnou podle §§ 443 a 1095 obč. zák. proti každému nabyvateli nájemní věci, takže nájemník nemusí ustoupiti a ovšem pak nemůže žádati na pronajímateli náhradu škody. Rovněž nesmí mýliti případné pokračování v nájemním poměru mezi nájemníkem a novým nabyvatelem nájemní věci, neboť pak jde již o nájemní poměr s jiným pronajímatelem, což ostatně v tomto případě vyplývá i z tvrzení žalobce, který uvádí, že s ním noví vlastníci domu vstoupili roku 1925 do nájemní smlouvy a že dosud v domě bydlí. (Z toho jest vidno, že dům byl roku 1925 nejen prodán, nýbrž i předán, což v první stolici žádná ze stran výslovně neuvedla a což uvádí teprve

žalovaná v rekursu.) Tím však nic se nemění na zákonném účinku prodeje a předání nájemní věci co do zrušení nájemní smlouvy mezi původními stranami, neboť tento účinek nemůže býti vyloučen jednostranným ujednáním nájemníka s jinou osobou. Pro tento účinek jest také bez významu okolnost, že po dobu platnosti zákona o ochraně nájemníků smí býti dána výpověď jen se svolením soudu, podléhá-li nájem záštitě zákona. Poukaz odvolacího soudu na předpis § 1409 obč. zák. a na domnělou nesrovnalost, že by nový vlastník odpovídal za přeplatky na nájemném i z doby, kdy ještě vlastníkem nebyl, nemá váhy, neboť § 1409 obč. zák. má ještě další předpoklady, o nichž se tu netřeba šířiti, a mimo to nemůže nic měniti na předpisu § 20 (3) zákona o ochr. náj., že promlčecí lhůta počíná »od zrušení nájemní smlouvy«. Kromě toho lze však poukázati na jinou nesrovnalost, k níž by vedl názor odvolacího soudu, totiž, že by se nárok na vrácení přeplateků proti původnímu pronajímateli nepromlčel třeba ani za třicet roků, kdyby nájemník po tak dlouhou dobu zůstal v nájemním poměru s novým nabyvatelem domu. To by však přímo odporovalo úmyslu zákona, který poslední větou § 20 (3) zák. o ochr. náj. patrně sledoval cíl, by nájemník nemusil vésti spory s pronajímatelem, dokud jest nucen setrvati s ním v nájemním poměru. Tento ohled odpadne, jakmile byl nájemní poměr s pronajímatelem zrušen. Naproti tomu vyžaduje toho právní řád a klidné soužití občanů, aby byla nejistota o jsoucnosti nároku na vrácení přeplateků pokud možno brzy odstraněna a by stanovením kratší promlčecí lhůty byla brzy zavedena bezpečnost do právních vztahů stran. Těmito hledisky byv veden, pošinul zákon odchylkou od předpisu § 1478 obč. zák. (podle něhož počíná promlčení vznikem nároku) počátek promlčecí lhůty až do zrušení nájemní smlouvy, ale s druhé strany zkrátil promlčecí lhůtu odchylkou od § 1479 obč. zák. ze třiceti let až na šest měsíců. Mluví-li tedy zákon v § 20 (3) zák. o ochr. n. o »zrušení nájemní smlouvy«, má při nároku na vrácení činžovních přeplateků na mysli právě onu nájemní smlouvu, která trvala mezi stranami a ze které nájemník svůj nárok vyzuje proti pronajímateli, nikoli smlouvu, ve které bylo pokračováno s jiným pronajímatelem. Podle toho, co bylo vyloženo, jest žalobní nárok, jenž byl uplatněn teprve po 2 letech a 8 měsících po zrušení nájemní smlouvy, promlčen. Tím jest ovšem spor již rozhodnut a není třeba obírat se ještě celou řadou jiných námitek žalované strany, zejména také námitkou zpětné působnosti § 22 (2) poslední věty zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n., kterou odvolací soud řešil.

Čís. 8735.

Právo lovití ryby jest právem soukromým.

Historický vývoj rybářského práva.

Majitel rybolovu v Čechách může vydržeti právo vstoupiti na pobřežní pozemky. Pokud vydržela obec toto právo jeho faktickým výkonem prostřednictvím osob spachtovavších od ní rybolov a jich pomocníků.

(Rozh. ze dne 22. února 1929, Rv I 1085/28.)